

LE SYSTÈME DE CRÉDIT FONCIER,

FONCTIONNEMENT DE CETTE INSTITUTION EN EUROPE.

OPINIONS DES ÉCONOMISTES EUROPÉENS LES PLUS CÉLÈBRES SUR SES PRINCIPES ET SES AVANTAGES.

COURTES CONSIDÉRATIONS SUR L'ÉTABLISSEMENT DE CE SYSTÈME DANS LE BAS CANADA.

PAR GEORGE HENRY MACAULAY

TRADUIT DE L'ANGLAIS

PAR EMM. BLAIN DE ST. AUBIN.

LE SYSTÈME DE CRÉDIT FONCIER,

FONCTIONNEMENT DE CETTE INSTITUTION EN EUROPE.

OPINIONS DES ÉCONOMISTES EUROPÉENS LES PLUS CÉLÈBRES SUR SES PRINCIPES ET SES AVANTAGES.

COURTES CONSIDÉRATIONS SUR L'ÉTABLISSEMENT DE CE SYSTÈME DANS LE BAS CANADA.

PAR GEORGE HENRY MACAULAY

TRADUIT DE L'ANGLAIS

PAR EMM. BLAIN DE ST. AUBIN.

DEDICACE.

A l'Honorable **Alexander Campbell**, C. R., Orateur de l'Honorable Conseil Législatif

et

A l'Honorable **Joseph Edouard Turcotte**, C. R., Orateur de l'Honorable Assemblée Législative

du **Canada**,

Cet essai est, avec leur bienveillante permission, respectueusement dédié.

AVANT-PROPOS.

Le petit ouvrage que nous soumettons aujourd'hui au public a récemment été publié en anglais dans le but de donner à nos concitoyens d'origine anglaise des notions précises sur la question du **Crédit Foncier**. Depuis son apparition un grand nombre de personnes, parmi lesquelles plusieurs Membres du Parlement, ont invité l'auteur à le faire traduire pour le répandre autant que possible dans les Paroisses du Bas-Canada. C'est ce qui nous a engagés à publier cette traduction.

L'Auteur

et le Traducteur

LE SYSTÈME DE CRÉDIT FONCIER.

CHAPITRE 1.

La question de l'établissement d'une BANQUE DE CRÉDIT FONCIER devant, selon toutes probabilités, être l'objet de débats importants durant cette session, il nous a semblé qu'il serait à propos de donner une idée de la nature du système qu'on se propose d'établir dans le Bas-Canada. La convention de St. Hyacinthe, réunie le 17 décembre 1862, adopta un plan que nous nous proposons d'analyser dans ses principes et ses détails les plus importants. Nous soumettrons aussi à nos lecteurs les opinions des économistes européens les plus éminents qui se sont amplement trouvés à même de juger du fonctionnement et de l'utilité de ce système dans tous les pays où les principes en ont été légalement reconnus. Pendant la dernière session du Parlement les députés du Bas Canada se sont vivement préoccupés d'une proposition tendant à exonérer les *habitants* de cette partie de la province des dettes dont sont grevées leurs propriétés, et, si cette proposition ne prit point la forme d'une mesure publique, il fut dès lors évident qu'une grave question venait d'être mise sur le tapis. Pendant les vacances M. De Boucherville visita l'Europe, et, à son retour, organisa la convention qui se réunit à St. Hyacinthe le 17 décembre, 1862. Nous ne croyons pouvoir mieux faire, pour expliquer le résultat des délibérations de cette assemblée, que de donner ici le texte de la pétition qui doit être présentée au parlement pendant cette session :

AUX HONORABLES MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE LÉGISLATIVE DU CANADA.

La Requête des Soussignés expose respectueusement :

Que les circonstances dans lesquelles se trouve le Bas-Canada demandent impérieusement la création d'une Banque de Crédit Foncier, qui soit assise sur des bases solides, et en rapport avec les besoins et les ressources de la classe agricole ;

Que la Banque de Crédit Foncier devrait être créée au CAPITAL SOCIAL de *un million de dollars* divisé en *dix mille actions* de *cent dollars* chacune ;

Que la garantie provinciale est nécessaire pour faciliter la négociation des *bons* du Crédit Foncier à un taux d'intérêt raisonnable et à des conditions avantageuses ;

Que la garantie provinciale doit être accordée au Crécit Foncier pour un montant qui ne dépassera pas *vingt millions de dollars*; qui ne devra lui

être fourni qu'*au fur et à mesure* de ses besoins, et sur dépôt des obligations hypothécaires des emprunteurs pour un même montant ;

Que la garantie provinciale ne devrait entraîner aucun contrôle de sa part sur les opérations du Crédit Foncier ; mais seulement un droit de surveillance pour s'assurer qu'il n'agit que dans les limites de la loi et de ses attributions ;

Que l'annuité à payer par l'emprunteur doit comprendre l'intérêt, l'amortissement et les frais d'administration ;

Que l'intérêt devrait être réglé sur le taux d'intérêt auquel le Crédit Foncier aura négocié son papier ;

Que les frais d'administration doivent être fixés à un par cent ;

Que le taux de l'amortissement doit être facultatif de la part de l'emprunteur et réglé dans son obligation d'emprunt ; pourvu que sa dette ne puisse s'amortir dans moins que vingt années, ni plus tôt que dans cinquante années, avec faculté néanmoins de se libérer à volonté après trois mois d'avis ;

Que le Crédit Foncier doit être revêtu d'amples pouvoirs pour se faire payer ;

Qu'en attendant la réforme du régime hypothécaire, le Crédit Foncier doit avoir le moyen de s'assurer des hypothèques o cultes qui peuvent exister sur les propriétés qu'on désirera lui hypothéquer, et le droit de les faire *payer* promptement, simplement et économiquement.

Et vos requérants ne cesseront de prier.

Le projet, mis en avant par la convention de St. Hyacinthe, peut s'analyser comme suit :

1o. Opportunité d'établir sur des bases solides une Banque de Crédit Foncier, pour répondre aux besoins des populations agricoles du Bas-Canada.

2o. Plan d'organisation de la banque qu'on se propose d'établir.

3o. La garantie provinciale doit-elle être accordée à la banque aux conditions proposées, ou, sinon, à quelles conditions ; ou bien cette garantie doit-elle être refusée ?

4o. Si la garantie était accordée, le gouvernement devrait-il avoir la direction des opérations de cette banque, ou se réserver simplement le droit de veiller à ce que l'institution n'agisse pas en dehors des limites de l'acte d'incorporation.

5o. Nature de l'intérêt annuel, du fonds d'amortissement et du per centage pour frais d'administration à percevoir de l'emprunteur.

Fixation du taux de l'intérêt.

En fixant à 1 pour cent le percentage pour frais d'administration, la banque pourra-t-elle être remboursée de ses dépenses probables ?

Conditions des emprunts, 20 ou 50 ans, avec la faculté d'acquitter la dette à trois mois d'avis. (*Paiement par anticipation.*)

6o. Devra-t-on accorder à la banque des pouvoirs extraordinaires pour opérer la rentrée de ses créances.

Le système hypothécaire, réforme du système. Privilèges accordés à la

banque pour découvrir aisément, promptement et économiquement, l'existence d'hypothèques qui n'ont pas été purgées.

7o. Revue générale du fonctionnement du système dans différentes parties de l'Europe.

8o. Ce système est-il applicable dans le Bas Canada, doit-on l'appliquer, et d'après quel principe ?

Nous nous proposons de donner, dans la suite de cette ouvrage, les opinions des économistes Européens les plus célèbres, sur les différentes questions qui précèdent ; nous y ajouterons quelques considérations personnelles sur l'établissement du système dans le Bas-Canada.

CHAPITRE 2.

Opportunité d'établir, sur des bases solides, une Banque de Crédit Foncier, pour répondre aux besoins des populations agricoles du Bas Canada.

Tout observateur consciencieux qui a résidé quelques années dans les paroisses du Bas-Canada, n'a pu manquer d'être frappé de la position particulière des *habitants* ou paysans de cette section de la province. On ne saurait contester qu'ils sont vigoureux, actifs et entreprenants ; qu'ils font tous leurs efforts pour améliorer l'héritage qu'ils tiennent de leurs ancêtres. Mais une cause cachée vient évidemment contrebalancer les résultats qu'on serait en droit d'attendre de tant d'avantages naturels. Le sol est généralement bon, mais le climat n'est pas aussi propice à l'agriculture que celui du Haut-Canada ; le cultivateur Bas-Canadien naît actif et intelligent ; il gagne son pain quotidien à la sueur de son front, et ne redoute point sa peine ; mais, nous le répétons, il existe quelque part une influence qui entrave les efforts de cette nature énergique. On l'accuse constamment de n'avoir point l'esprit d'entreprise ; on lui reproche de suivre pas à pas les errements de ses prédécesseurs ; on se plaît souvent à le comparer à la *race supérieure* des cultivateurs du Haut-Canada, et à lui donner le dessous dans cette comparaison ; en un mot tous ceux qui écrivent sur l'agriculture, l'éducation ou le commerce, se réunissent pour lui jeter la pierre. Les hommes politiques intelligents du Bas-Canada ont senti depuis longtemps les fâcheuses influences qui entravent le progrès de leurs concitoyens, et, résolus à frapper le mal dans sa racine, ils ont pensé que le meilleur remède serait l'établissement d'une *Banque de Crédit Foncier*. Les deux obstacles principaux au progrès de la classe agricole sont, nous en sommes persuadés, le poids des dettes dont chaque propriété des paroisses du Bas Canada se trouve grevée, et le manque des moyens nécessaires pour acquitter facilement ces lourdes obligations. En outre, et comme conséquence de ce funeste état de choses, on trouve à chaque pas un système ruineux d'usure auquel le malheureux *habitant* est obligé d'avoir recours pour sauver sa famille de l'expropriation ; ainsi se manifeste clairement le besoin d'un système qui permettrait à l'habitant d'obtenir, avec les garanties qu'il peut incontestablement fournir, du crédit à un taux modéré.

Monsieur Wolowski, dans un ouvrage traitant de cette matière et publié en 1852, expose, comme suit, le but principal d'une Banque de Crédit Foncier en France : " L'opinion publique s'est vivement préoccupée " depuis nombre d'années de la question du Crédit Foncier. Mettre en " contact la terre et le capital, à des conditions favorables ; écarter les " obstacles qui empêchent la confiance de s'établir, alors que la solidité du " gage est la plus grande ; faciliter la libération du débiteur, et mettre à " la disposition constante du créancier les fonds dont il a fait l'avance, " telles sont les principales données du problème."

En 1852, monsieur Heurtier, Ministre du commerce et de l'agriculture en France, disait, en s'adressant à monsieur Josseau, auteur d'un ouvrage sur le crédit foncier :

" L'institution du crédit foncier est encore à l'état de *nouveauté* en " France ; mais lorsqu'elle sera comprise et sagement organisée, à l'intérêt " de curiosité qu'elle inspire en ce moment succèdera un sentiment profond " de reconnaissance pour le gouvernement de l'Empereur qui aura eu la " gloire d'affranchir la propriété foncière du terrible servage de la dette à " court terme avec son cortége de renouvellements onéreux, de procédures " dispendieuses et d'expropriations à peu près inévitables. Oui, c'est par " cette heureuse transformation des conditions du prêt et de notre système " hypothécaire, que le crédit immobilier réduit aux derniers expédients, " pourra être reconstitué."

N'est-ce pas là, exactement, la position d'une multitude de nos cultivateurs du Bas Canada ? Dans les seigneuries, depuis l'abolition de la tenure seigneuriale, ils doivent de lourds arrérages à leur ancien seigneur ; de plus chaque propriété se trouve subdivisée au point de ne plus pouvoir suffire aux besoins des membres nombreux de la famille qui n'ont d'autre ressource pour gagner leur vie. Alors les fils émigrent dans un nouveau canton, souvent sans avoir pu se munir des instruments aratoires et des provisions nécessaires pour vivre en travaillant aux premiers défrichements. S'ils empruntent de l'argent d'un capitaliste, ce dernier exige une hypothèque sur la propriété paternelle, avec un intérêt de 15 ou 20, quelquefois même 25 pour cent. Il en résulte inévitablement que le jeune cultivateur est entravé dans ses opérations, tandis que sa famille se voit bientôt traquée par l'impitoyable capitaliste. Souvent la courageuse tentative du jeune homme le conduit à la ruine en y entraînant son père. Mais ce n'est ici qu'une des exactions ruineuses et injustes auxquelles est soumis le cultivateur du Bas-Canada. Les marchands qui s'établissent dans les villages sont, en général, les ennemis les plus pernicieux de l'*habitant*. Ils ont l'avantage *d'avoir crédit en ville* et ne sont point *enlacés* par les difficultés qui arrêtent le cultivateur. Ils ne peuvent certainement point donner de bonnes garanties aux négociants des villes, néanmoins ils ont un large crédit et ils en profitent pour opprimer des hommes qui peuvent fournir de meilleures sûretés de paiement qu'eux-mêmes, et qui, malgré cela, sont privés des avantages d'un crédit auquel ils ont un droit incontestable. Le notaire de campagne est souvent un véritable oiseau de proie. Il s'ingénie à livrer la proie au cormoran des villes trop indolent pour la poursuivre lui-même. Ce notaire, étant parfaitement au courant des ressources de chaque

cultivateur de la paroisse, est toujours en position de prévenir les besoins pressants de Jean-Baptiste ou de Jean-Pierre. " Il espère qu'il pourra trouver l'argent dont on aurait besoin, mais ce sera une grande faveur de sa part, et il faudra payer 15 ou 20 par cent d'intérêt à une date peu éloignée tout en fournissant une première hypothèque." Jean se trouve alors au pied du mur; il a un paiement à faire, ou son fils voudrait partir pour un nouvel établissement, et il lui faut de l'argent pour se munir de provisions. Le notaire dresse l'acte, se paie bien et dûment et donne le reste à Jean qui, dès cet instant, *a la pierre attachée au cou :* et il périra, soyez-en sûr, longtemps avant l'époque à laquelle certains journaux anglais veulent limiter le crédit donné au cultivateur qui emprunterait d'une banque de crédit foncier. Après avoir brièvement signalé quelques uns des vices de ce système bâtard d'emprunt sur hypothèque examinons sur quelles bases on se propose d'établir une banque de crédit foncier. La pétition de St. Hyacinthe demande l'établissement d'une banque au capital d'un million de piastres divisé en dix mille actions de cent piastres chacune. On demande la garantie provinciale afin de pouvoir négocier les actions de cette banque en Angleterre. En échange de cette garantie on offre aux *bailleurs de fonds* des premières hypothèques sur les propriétés des emprunteurs, avec cette condition importante que la banque ne pourra prêter au-dessus du montant de la moitié de la valeur de la propriété hypothéquée. Nous examinerons dans les différents chapitres qui vont suivre les détails du fonctionnement de ce système, mais il nous semble dès l'abord que la garantie offerte par les auteurs du projet est suffisante pour établir une banque sur des bases solides. Les besoins des populations agricoles sont si pressants, elles sont tellement entravées dans leurs progrès par les difficultés que nous avons énumérées plus haut, que l'établissement d'une institution publique qui fournirait aux *habitants* l'avantage du crédit à des conditions modérées devra nécessairement attirer l'attention de tous ceux qui s'intéressent au progrès du pays. Nous ne pouvons mieux conclure ce chapitre qu'en citant un passage remarquable de l'ouvrage de M. Wolowski, sur l'institution du Crédit Foncier en Pologne :

" Les institutions de Crédit Foncier qui existent en Pologne et en Alle-" magne, au moyen d'une combinaison aussi simple qu'ingénieuse, " permettent de concilier les besoins de la propriété et les exigences des " capitaux, en vérifiant la solidité du gage, en assurant le service régulier " des intérêts, et en ouvrant la voie d'une libération facile par annuités au " moyen de l'amortissement."

CHAPITRE 3.

Plan d'organisation de la Banque qu'on se propose d'établir.

Les auteurs de ce projet ont indiqué clairement la nature de l'institution qu'ils se proposent d'établir. Ils disent que cette banque devra être formée

" avec un capital souscrit par les actionnaires au montant d'un million de piastres," ou, en d'autres termes, que l'institution doit, comme en Allemagne, être basée sur le principe d'association. A ce propos nous lisons dans Josseau : " Dans la plupart des Etats Allemands, la banque est organisée sur la base de l'association."

Le même auteur décrit ainsi l'organisation du système en France : " L'objet du crédit foncier est de fournir aux propriétaires d'immeubles " qui désirent emprunter sur hypothèque, les moyens de rembourser leurs " dettes au moyen d'annuités et à longue date."

Les sociétés de crédit foncier dans le royaume de Wurtemberg, en Prusse, dans la Saxe, en Pologne, et dans le royaume de Hanovre, sont établies sur le même principe.

Des sociétés d'un autre genre ont aussi été établies dans l'intérêt commun des emprunteurs et des prêteurs. Elles sont fondées et administrées par des compagnies de capitalistes qui, en secondant les intérêts des propriétaires fonciers, font des profits dans leurs opérations. La banque hypothécaire de Bavière, et la banque hypothécaire de Bruxelles, sont établies sur ce principe. Les sociétés du premier groupe ou " sociétés d'emprunteurs " seraient plus justement désignées par les noms " d'Agences de Prêt et d'Emprunt " que par celui de " Banques." Elles n'émettent jamais de billets ; le seul papier qu'elles aient en circulation consiste en lettres de gage, (*Pfandbriefe*). Dans quelques états ces lettres de gage sont remises aux emprunteurs, qui ont droit de les négocier sur le marché. Dans d'autres, la société se charge de la négociation de ces valeurs et paie l'emprunteur en argent. Cet argent est fourni par des capitalistes qui placent leur argent dans les institutions de crédit foncier.

Mais soit qu'elles paient l'emprunteur en argent ou en billets, ces institutions ne font aucun profit de surplus. Elles jouent le rôle d'officiers publics, dont le devoir est, d'une part, de remettre au propriétaire foncier qui contracte un emprunt, le montant qui lui est dû, et, d'autre part, de représenter le capitaliste qui *baille les fonds*, en examinant avec soin la nature des garanties offertes, et en procédant contre les emprunteurs négligents. Les directeurs de l'institution appliquent les revenus annuels au paiement de l'intérêt aux porteurs d'actions, à la création d'un fonds d'amortissement au profit de chaque emprunteur et à la formation d'un fonds de réserve ; ils ne gardent que le montant nécessaire pour couvrir les frais d'administration.

Les institutions du second groupe, autrement dites sociétés de prêteurs, ont au contraire tous les attributs d'une banque. Elles possèdent un capital souscrit par les actionnaires. Avec ce capital elles peuvent, au début de leurs opérations, payer l'emprunteur en argent. Ce qui les distingue des précédentes, c'est qu'on réserve une partie de l'annuité versée à la banque pour payer l'intérêt aux actionnaires.

M. Wolowski s'exprime en ces termes sur l'organisation d'une institution de cette espèce :

" Les propriétaires d'un même pays ne peuvent-ils pas se réunir en une association, en un corps d'état, pour offrir aux prêteurs une garantie commune au lieu des garanties individuelles morcelées qui,

seules, leur sont acquises maintenant ? Aujourd'hui le prêteur, sur hypothèque, est forcé d'étudier avec soin la situation de l'emprunteur auquel il confie ses capitaux, d'examiner la qualité naturelle et légale des fonds engagés. Trop heureux si l'examen le plus attentif, le plus minutieux lui donnait une certitude complète, et s'il ne courait pas le risque de voir son gage détruit par l'exercice de droits qu'il n'a pu connaître. En agissant, au contraire, avec une association de propriétaires, chargée d'exercer un contrôle préalable, et organisée de manière à offrir une sûreté incontestable, les prêteurs sur hypothèque se trouveraient dans la même position que les créanciers de l'État. Pas plus que ces derniers, ils n'auraient à s'inquiéter de la situation de chaque contribuable, pris isolément; les *obligations* auraient une valeur uniforme ; elles se transmettraient comme les titres de rente."

Le même auteur, dans une autre partie de son admirable ouvrage sur cette matière, décrit ainsi une institution de *crédit foncier :*

" Il faut créer un *intermédiaire* solide entre les propriétaires et les capi-
" talistes, en généralisant les garanties individuelles, en les marquant du
" sceau d'un contrôle préalable accepté par tous comme le type d'une
" sécurité complète. Cet intermédiaire devra se porter garant de la valeur
" du gage, et détruire les fâcheux effets d'une législation hypothécaire
" vicieuse ; il devra assurer le service régulier des intérêts et centraliser
" les forces de l'amortissement, de manière à offrir à la fois au propriétaire
" l'avantage d'un remboursement échelonné par fractions minimes, et au
" prêteur la faculté d'une réalisation, toujours possible, à de bonnes condi-
" tions. Cet intermédiaire peut être ou l'Etat, ou une association de pro-
" priétaires, ou une compagnie d'actionnaires."

M. Royer, ministre d'agriculture, (France) s'exprime ainsi, dans son rapport de 1845, sur l'objet de ces institutions :

1o. "Effectuer une réduction générale de l'intérêt demandé pour le capital.

2o. Placer les capitaux à la disposition des agriculteurs à un taux uniforme d'intérêt, souvent moindre que l'intérêt payé par l'Etat, les commerçants et les fabricants.

3o. Encourager et faciliter les améliorations agricoles en avançant des capitaux aux propriétaires qui désirent améliorer leurs terres, leur laissant la faculté de rembourser, à longue date, vu que l'agriculteur n'a d'autre moyen de rembourser les avances qui lui sont faites."

M. Passy, économiste français célèbre, dit, en traitant cette question :

" Des raisons nombreuses se réunissent pour que les propriétaires puissent
" emprunter à *des conditions particulièrement bonnes.* Le gage qu'ils
" offrent est d'une valeur tellement réelle que tout prêteur bien avisé a
" intérêt à se contenter d'une rétribution qui, dans toute autre espèce de
" placement, ne suffirait pas pour couvrir ses risques."

Nous ne connaissons pas encore les détails de l'organisation de la Banque Canadienne de crédit foncier, mais nous sommes portés à croire, d'après la pétition, qu'elle sera basée sur le principe d'association. Les porteurs d'actions au montant d'un million de piastres choisiront parmi eux le bureau de direction qui sera chargé de régler les opérations de la banque.

Le bureau central décidera sans doute de la suite à donner aux dif-

férentes demandes, d'après le principe adopté par les institutions analogues en Europe. Des agents locaux n'auront pour mission que de fournir au bureau principal les renseignements propres à le guider dans ses décisions.

Notre objet, dans ce chapitre, a été de donner une idée générale de l'organisation du crédit foncier. Nous examinerons les détails de l'organisation probable du système en Canada sous le titre de : Garantie du Gouvernement, (d'où dépend en grande partie le sort de l'entreprise) intérêt, fonds d'amortissement, termes des emprunts, etc.

Nous terminerons ce chapitre en citant les opinions de quelques économistes distingués sur les institutions de crédit foncier :

" L'idée de M. Wolowski n'est pas un rêve," disait M. Rossi en rendant compte à l'académie du mémoire qui lui fut plus tard soumis par ce publiciste ; " elle n'a pas les inconvénients, ne présente pas les difficultés de la mobilisation du sol ; c'est une application heureuse du principe de l'association soumis à l'action ou au moins à la haute surveillance de l'Etat."

Un ancien ministre du commerce, M. Buffet, déclare dans une discussion au Conseil d'Etat, " être moins opposé qu'il y a quelques années aux institutions de crédit foncier." M. Thiers même, dans un discours prononcé en 1848, demandait qu'on essayât l'application de ce projet en France. M. Vernes, sous-directeur de la banque de France, approuvait le système proposé, et ajoutait : " Il ne s'agit point de créer le *crédit foncier*, il existe ; il ne reste qu'à le dégager des embarras qui l'entourent et qui entravent son libre fonctionnement." Cette assertion est parfaitement fondée : " le crédit foncier existe réellement basé sur la garantie du sol." La dette hypothécaire qui grève les propriétés foncières en est une preuve suffisante. Mais le crédit foncier n'existe que dans de mauvaises conditions. L'intérêt trop élevé et la date trop rapprochée des remboursements paralysent, dans l'état actuel des choses, toute l'énergie de l'emprunteur.

CHAPITRE 4.

La Garantie Provinciale doit-elle être accordée à la Banque aux conditions proposées, ou sinon à quelles conditions ; ou bien cette garantie doit-elle être refusée ?

En abordant cette partie de la question, nous commencerons par citer le texte de la pétition de St. Hyacinthe :

" Que la garantie provinciale doit être accordée au crédit foncier pour
" un montant qui ne dépassera pas *vingt millions de dollars ;* et qui ne devra
" lui être fourni qu'au fur et à mesure de ses besoins, et sur depôt des obli-
" gations hypothécaires des emprunteurs pour un même montant."

Ainsi donc on commence par s'adresser à la Législature Canadienne pour lui demander appui et sanction dans l'initiative de cette entreprise. Comme précaution préliminaire on demande la garantie de l'Etat afin que les directeurs de la banque de crédit foncier puissent négocier les bons qu'ils pourront émettre. Les auteurs du projet ont bien compris qu'ils ne pourraient trouver dans cette province le capital nécessaire pour leurs opérations. Ils sont obligés d'avoir recours aux capitalistes anglais pour la plus grande partie du capital. Mais peut-on emprunter ce capital sans offrir le caractère de sûreté que la garantie du gouvernement colonial imprimerait nécessaire-

ment à ces bons du crédit foncier ? C'est ce dont il nous est permis de douter. Le capitaliste anglais n'hésitera point à prêter son argent sur une bonne garantie comme celle de la province, mais il refusera d'accepter les hypothèques offertes individuellement par les propriétaires fonciers. Le but d'une banque de crédit foncier est de donner à ces hypothqèues un caractère de sûreté afin de pouvoir les convertir en valeurs négociables sur change et de les mettre en circulation. On se propose d'arriver à ce but en émettant des bons garantis par le capital souscrit et les hypothèques, et la garantie du gouvernement est nécessaire non seulement pour rendre ces bons négociables mais pour maintenir à un taux peu élevé l'intérêt qu'ils devront porter. La nécessité de cette garantie doit être évidente pour toutes les personnes qui se sont occupées de finances et surtout de la négociation des valeurs publiques. Plusieurs journaux de la province ont dit que cette garantie serait sans précédent dans l'histoire des finances ; qu'elle entraînerait la province dans une perte nette de vingt millions de piastres qui iraient dans la poche de Jean-Baptiste, que l'exemple de l'emprunt municipal suffit pour condamner cette proposition, que le gouvernement Canadien a déjà suffisamment à faire pour recouvrer ses créances actuelles, et que la sûreté offerte par les auteurs du projet d'une banque de crédit foncier n'est en définitive qu'un vain leurre. Ce ne serait pas la première fois que la garantie de l'Etat serait accordée à des institutions de ce genre ; c'est ce qu'il est aisé de prouver :

En France, par le décret du 8 juillet, 1852, le gouvernement, dans le but de favoriser les institutions de crédit foncier achetait pour dix millions de francs de leurs *lettres de gage.** La première institution de crédit foncier fut établie en Silésie, province de Prusse, en 1770, après la guerre de sept ans, sous les auspices de Frédéric le Grand, qui fit présent à l'institution d'une somme de 1,125,000 francs.

Monsieur Wolowski, écrivait en 1852 au sujet de la garantie du Gouvernement :

" La question du mode d'intervention de l'Etat dans les établissements " de Crédit Foncier est celle qui a soulevé les plus vives discussions. Il " faut distinguer entre un sacrifice pécuniaire fait aux dépens de tous les " contribuables en faveur d'une certaine catégorie de propriétaires, et la " simple application d'un mécanisme financier, sans aucune contribution " de la part du trésor."

Mais la convention de St. Hyacinthe stipule en termes précis qu'elle ne demande la garantie de l'Etat qu'au montant des bons émis, et comme un simple endossement pour en faciliter la négociation. L'intérêt de ces obligations sera payé sans avoir recours au Gouvernement, et comme sûreté, en retour de cet endossement indispensable, les hypothèques fournies par les propriétaires qui emprunteront seront déposées jusqu'à concurrence du montant de la garantie. Comme la banque ne peut avancer aux emprunteurs au-delà d'une moitié de la valeur des propriétés hypothéquées, le Gouvernement aura toujours à sa disposition des sûretés pour le double de sa garantie.

* Depuis la publication de l'édition anglaise de cet ouvrage, nous avons découvert que cette somme a été octroyée comme subvention ou don pur et simple.

Nous ne voyons pas ce qu'il y a d'inadmissible dans cette proposition : La Province ne peut pas perdre le montant de la garantie puisqu'elle a toujours en caisse des premières hypothèques pour un montant double de ce qu'elle a avancé.

On ne saurait, pensons-nous, comparer la Banque de Crédit Foncier avec le fonds d'emprunt municipal, mais puisque le Haut Canada s'est plu à faire cette comparaison, disons hautement que les municipalités du Bas-Canada n'ont point montré l'avidité de celle de l'autre section de la Province à emprunter du fonds municipal. " Jean Baptiste, du village de l'Immaculée Conception, comme le *Globe*, avec son mauvais goût ordinaire, appelle l'emprunteur Bas-Canadien, s'est montré beaucoup plus modeste dans ses prétentions que James Smith ou John Brown, des cités de Hamilton ou de Port Hope. Nous convenons parfaitement que le gouvernement a déjà suffisamment à faire pour recouvrer ses créances, mais la garantie qu'on propose ne saurait être considérée comme une dette active due à la Province sans espoir de remboursement. Il n'y a point de meilleures sûretés que celles qui sont offertes par une institution de Crédit Foncier.

Mais d'ailleurs si on jugeait peu prudent, dans l'état actuel des finances de la Province, d'accorder la garantie demandée, ne pourrait-on pas modifier le projet de la convention de St. Hyacinthe de façon à faire fonctionner l'institution du Crédit Foncier sans la garantie d'un montant aussi considérable ?

Le *Franco-Canadien* d'Iberville et *Le Défricheur* de St. Hyacinthe s'opposent à la garantie du Gouvernement, et les rédacteurs de ces deux journaux soumettent au public chacun un plan différent. Les limites de cet ouvrage ne nous permettent pas d'entrer dans les détails de ces nouvelles propositions ; disons seulement que, pour nous, il est suffisamment établi que le projet d'une Banque de Crédit Foncier est applicable en Canada, et que la discussion publique ne peut qu'être favorable à ce projet. Pourquoi donc le *Globe* et le *Leader* de Toronto, la *Gazette* de Montréal et le *Chronicle* de Québec, veulent-ils écarter tout d'abord ce projet avant d'avoir examiné avec soin le détail des principes sur lesquels il est basé ?

Que la garantie du gouvernement soit accordée ou refusée par la Législature, que la convention de St. Hyacinthe soit modifiée ou non, les *habitants* du Bas Canada semblent bien déterminés à presser leurs représentants d'examiner la question avec soin, et peut-être les membres du Haut-Canada seront-ils également forcés de s'en occuper.

Nous avons cru d'abord que ce projet était purement Bas Canadien et que le Haut-Canada ne s'en était point préoccupé. Toutefois, dans cette partie de la province, l'opinion publique s'est emparée de la question et plusieurs économistes du Haut Canada ne sont même pas opposés à la garantie du gouvernement.

A une assemblée de la Compagnie de Crédit Foncier du Canada, tenue à Victoria Hall, Toronto, H. C., le 5 du mois de Février, plusieurs discours furent prononcés sur la question du Crédit Foncier. M. Symons, secrétaire de la compagnie, faisant allusion au projet du Crédit Foncier et à la garantie du gouvernement, s'exprima dans les termes suivants :

" Maintenant, arrive que pourra, les cultivateurs du Haut-Canada sont " prêts à seconder tout plan sérieux dans cette question, que l'impulsion " soit donnée par les *habitants* du Bas-Canada, (dont plusieurs sont d'aussi " bons cultivateurs que ceux du Haut-Canada,) ou que le gouvernement " propose des mesures pour arrêter le système ruineux des emprunts sur " hypothèque. Les cultivateurs du Haut-Canada ne consentiront plus à " payer *dix*, *douze* et même *seize* pour cent d'intérêt, lorsqu'en s'unissant " entre eux ou avec le Bas-Canada, ils pourront obtenir des capitaux à *six* " ou *sept* pour cent."

Dans la suite de ses observations il dit encore :

" Nous n'avons point eu encore sous les yeux le projet de Cré- " dit Foncier, et les journaux se refusent à nous éclairer sur cette " question ; nous ne pouvons donc rien dire de précis pour le moment, et " nous conseillerons aux cultivateurs de suspendre leur décision jusqu'à " ce que le projet leur ait été exposé dans son entier."

" Avant de prédire à grand fracas que, si la garantie est accordée, le " pays verra sa dette augmentée de cinquante millions qu'il aura défini- " tivement à rembourser, les journaux auraient bien dû nous dire comment " il se fait que les gouvernements Européens qui ont donné leur garantie " aux institutions de crédit foncier ont vu ces institutions fonctionner depuis " cent ans sans jamais avoir été appelés à rembourser un denier de la " garantie."

M. Symons conclut ainsi son brillant discours, pour lequel le " Leader" de Toronto l'a si vivement pris à partie :

" Je ne dirai pas un mot qui puisse froisser les sentiments de ceux qui " croient que tout est pour le mieux dans la position actuelle des popula- " tions agricoles, mais j'ose affirmer que cette position est loin d'être " florissante. Le tiers de nos cultivateurs marche à grands pas vers la " perte de leurs propriétés, et un autre tiers est constamment dans une " position presqu'aussi précaire que celle où se trouvent les habitants du " Bas-Canada, et cela grâce aux vices de notre système d'emprunt ; et ils " devront incontestablement s'unir avec ces derniers dans tout projet qui " peut leur apporter une prompte assistance."

Les paroles de M. Symons méritent l'attention des cultivateurs du Haut-Canada, et lui-même s'est acquis à jamais, par son discours, la sincère reconnaissance des habitants du Bas-Canada.

CHAPITRE 5.

Si la garantie était accordée, le Gouvernement devrait-il avoir la direction des opérations de cette Banque ou se réserver simplement le droit de veiller à ce que l'institution n'agisse pas en dehors des limites de l'acte d'incorporation ?

Parmi les considérations qui ont préoccupé les législateurs dans l'établissement des intitutions de Crédit Foncier, une des plus importantes est

de savoir à qui confier l'organisation et l'administration d'une banque de cette nature. Dans plusieurs pays, en Russie par exemple, elles sont exclusivement placées sous la direction de l'Etat. Mais dans la plupart des états Allemands elles sont établies sur le principe d'*Association.* Voici ce qu'écrit Josseau à ce sujet. " Lorsque la question fut discutée en France, devant le Conseil d'Etat, on prétendit que cette institution ne serait d'aucune utilité aux propriétaires fonciers, à moins que ses opérations ne fussent contrôlées par l'Etat. Les agriculteurs demandent des capitaux, par exemple à 3 p. cent, c'est-à-dire au taux du revenu que produit le sol. L'Etat n'a rien à gagner par spéculations et peut seul accorder cet avantage aux propriétaires. Les particuliers prêtent rarement à moins de 5 p. cent. Hors de cette condition les banques de Crédit Foncier ne sauraient réussir qu'imparfaitement, et succomberaient aux crises qui agitent souvent notre pays".

En analysant le projet de loi soumis à l'assemblée législative en France, le 8 août, 1850, M. Dumas, ministre du commerce et de l'agriculture, s'exprime ainsi :

" On a compris que le pays ne doit pas rester toujours en tutelle, et qu'il serait insensé d'imposer à l'Etat la charge de tout faire. L'Etat doit se tenir dans une sphère plus élevée ; son véritable rôle consiste, non pas à se faire industriel, banquier ou commerçant, mais à demeurer le surveillant et le protecteur de toutes les branches du travail et de la richesse publique. Pour les institutions de Crédit Foncier son contrôle est à coup sûr indispensable ; mais lui en confier la direction, ce serait lui imposer une trop grave responsabilité ".

Le décret du 28 Février, 1852, définit ainsi la nature du contrôle que le gouvernement exerce sur les institutions de Crédit Foncier en France :

Art. 5. Pour faciliter les premières opérations des sociétés, l'Etat et les départements peuvent acquérir une certaine quantité de ces *lettres de gage.*

Le même décret déterminera, en outre, la part qui sera attribuée à la société sur le fonds de 10 millions affecté à l'établissement des institutions de Crédit Foncier par l'art. 7 du décret du 22 Janvier dernier.

Le comte de Persigny, dans une circulaire adressée aux préfets des départements, lors de la promulgation du décret, définit ainsi la nature du contrôle exercé par le gouvernement :

"Ce décret, vous l'avez remarqué, ne contient point une organisation complète du Crédit Foncier. Il a seulement pour objet de favoriser l'établissement des sociétés, en leur imposant certaines règles, et en écartant les obstacles qu'elles rencontrent dans la législation civile, et les soumet à l'autorisation et à la surveillance du gouvernement, et, pour faciliter les premières opérations, il leur promet le concours de l'état et des départements, dans des limites, et avec des garanties dont vous avez pu apprécier la mesure et la sagesse."

Par le décret du 28 Février, 1852, l'état s'engage comme suit :

" Art. 1er. Des Sociétés de Crédit Foncier, ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées par décret du Président de la République, le Conseil d'Etat entendu."

Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret.

Les rapports des institutions du Crédit Foncier avec l'Etat varient dans les différents royaumes d'Europe suivant le plan d'organisation des diverses sociétés.

Les différents systèmes fonctionnent en Allemagne, en Pologne et en Belgique. La plupart sont basés sur le principe d'une association de propriétaires, en voici l'énumération :

1. Les associations de crédit foncier établies dans les diverses province de la Prusse (nous suivrons l'ordre chronologique) c'est-à-dire en Silésie, dans la Marche Electorale et Nouvelle Marche (de Brandebourg,) la la Poméranie, la Prusse occidentale, la Prusse orientale, le Grand Duché de Posen ;

2. Les établissements de crédit du royaume de Hanovre qui sont : l'institution du crédit hypothécaire de Hambourg établie à Zell, les établissements de crédit foncier pour les principautés de Calenberg, Grubenhagen et Hildesheim ; ceux institués pour le Duché de Brême et la principauté de Verden, établis à Stade ; ceux institués pour la principauté de la Frise orientale ;

3. En Autriche, l'institut de crédit de la Gallicie ;

4. L'association de crédit du Wurtemberg ;

5. En Saxe, l'association des pays héréditaires du Royaume de Saxe et la banque hypothécaire des états provinciaux de la haute Lusace ;

6. L'association de crédit foncier du Mecklembourg ;

7. La caise de crédit de Hambourg ;

8. A Brême, une institution de crédit garantissant l'émission pour les propriétaires des bons hypothécaires :

9. En Danemark, la loi du 20 Juin, 1850, vient d'autoriser les établissements de crédit foncier basés sur l'association des emprunteurs ;

10. En Russie, l'association du *crédit-système* dans les provinces de la Baltique (Livonie, Esthonie, Courlande,) et la banque des paysans dans les mêmes provinces ;

11. La société du crédit territorial du royaume de Pologne.

Toutes les institutions que nous venons de nommer fonctionnent sous la surveillance de l'Etat, quelques unes avec son concours. Il existe plusieurs autres institutions fondées et administrées par des compagnies de capitalistes en vue de certaines spéculations, nous n'en parlerons pas pour le moment.

Les deux corps législatifs du Canada auront donc à examiner d'abord si la garantie du gouvernement doit être accordée à la banque de crédit foncier conformément à la convention de St. Hyacinthe. S'il est décidé que la position financière du pays permet d'accorder cette garantie dans les conditions prescrites il en résultera que le gouvernement a le droit de surveiller les opérations de la banque. Mais, en tous cas, il serait très-imprudent de donner au gouvernement la faculté d'exercer un contrôle *direct* sur les opérations de détail. Ce pouvoir pourrait malheureusement tomber entre des mains dangereuses et il en résulterait probablement un gigantesque système de corruption politique. Il est donc plus raisonnable d'admettre que les directeurs seront actionnaires directement intéressés à

minées

t dans
ies di-

et en
ion de

es pro-
dire en
urg,) la
Duché

: l'ins-
es éta-
g, Gru-
a prin-
uté de

axe et

our les

blisse-

de la
s dans

sous la
usieurs
capita-
pour le

l'abord
crédit
décidé
ans les
de sur-
impru-
direct
nt tom-
ent un
nnable
essés à

la p
à v
tion
déf
Par
fon
ciè
qu'
cré
ouv
cett
N
que
nat
gar
der
suj

I
son
mo
n'e
fon
cet
‘
l'en
per
I
rêt
ses
I
fon
l'en
me
qua
A
em
che
rab
‘

la prospérité de la banque et que le contrôle du gouvernement se bornera à veiller à ce que l'institution n'agisse pas en dehors de l'acte d'incorporation. Les conditions de cet acte devront être basées sur des principes bien définis. Le décret du 28 mars, 1852, qui instituait la banque foncière de Paris pourrait être pris comme modèle, et les décrets relatifs aux banques foncières de Marseille et de Nevers, toutes deux réunies à la banque foncière de Paris, le 20 Juillet, 1852, pourraient aussi fournir des précédents qu'il serait facile d'appliquer au Canada avec avantage. Les Statuts du crédit foncier de France établi à cette époque se trouvent dans l'excellent ouvrage de M. Josseau, on y trouvera tous les détails de l'organisation de cette banque aujourd'hui si prospère.

Nous espérons que nos lecteurs sont ainsi pleinement renseignés sur la question qui forme le sujet de ce chapitre. Si la garantie est accordée la nature du contrôle qui doit s'exercer se trouve parfaitement définie ; si cette garantie est refusée, et si, néanmoins, la banque s'établit, il sera encore prudent d'exiger la surveillance du gouvernement. Nous reviendrons sur ce sujet dans le chapitre 7 en parlant de la réforme de notre *système hypothécaire.*

CHAPITRE 6.

Conditions des emprunts et remboursements—frais d'administration.

L'intérêt annuel, le fonds d'amortissement et les frais d'administration sont, en Europe, désignés collectivement sous le nom *d'annuité.* Le montant de l'annuité payée par l'emprunteur représente trois items, et n'est autre chose qu'un percentage variable suivant les différents pays où fonctionnent les institutions de Crédit Foncier. M. Josseau définit ainsi cette annuité :

" L'annuité est la redevance payée chaque année ou chaque semestre, par l'emprunteur, à la société. En versant le montant de cette redevance, pendant un certain nombre d'années, il éteint sa dette."

La convention de St. Hyacinthe propose de prendre pour taux d'intérêt annuel le chiffre de l'intérêt que la banque aura à payer en négociant ses obligations.

Les frais d'administration sont fixés à un pour cent, et le montant du fonds d'amortissement, payable chaque année, est laissé à la décision de l'emprunteur, pourvu que ce montant soit fixé dans son acte d'engagement et qu'il soit conforme à un tableau d'emprunt pour vingt ou cinquante ans, ni plus ni moins.

Afin de mieux faire comprendre le fonctionnement de ce système, nous empruntons les détails suivants à différents mémoires de M. Gerdolle, chef de la comptabilité du Crédit Foncier. Ces exemples seront préférables à toutes les explications que nous pourrions donner :

" Un propriétaire emprunte de la Banque de Crédit Foncier la somme

de ($100) cent dollars, qui doit être remboursée, par annuités, dans cinquante années.

Supposons que l'annnuité soit de $5.45, ainsi composée :

	$4	25c	00	pour intérêt,
	0	60	00	pour les frais d'administration,
	0	59	12	pour amortissement.
Total......	$5	44	12	soit $5.45, en complétant le centime.

Cette faible somme de $0 59 12, capitalisée par semestre, produit en intérêts, à la fin de la première année, $0 00 63, soit au total $0 59 75 ; celle-ci produit en intérêts, à la fin de la seconde année, $0 02 55, qui, ajoutés à la nouvelle somme de $0 59 75, payée par l'emprunteur, donnent un amortissement de $0 62 30. Réunissez cette somme à celle de $0 59 75, qui représente l'amortissement de la première année, vous trouverez, à la fin de la seconde année, un amortissement de $1 22 05, de sorte que, sur un emprunt de $100, il n'est plus dû alors que $98 77 93. En continuant cette capitalisation on arrive, mathématiquement, aux résultats suivants : au bout de 10 ans, l'amortissement est de $7 27 26 ; au bout de 20 ans, il est de $18 34 73 ; au bout de 30 ans, il est de $35 21 18 ; au bout de 40 ans, il est de $60 89 31 ; enfin après l'expiration de 50 années, il est de $100, et, par conséquent, la dette est éteinte.

En parlant de l'intérêt annuel, M. Gerdolle fait observer que :

" On remarque l'accroissement progressif, à chaque semestre, des sommes affectées à l'amortissement, et la diminution successive au contraire de celles affectées à l'intérêt."

Nos lecteurs observeront que si le fonds d'amortissement n'augmente que lentement dans les années qui suivent l'emprunt, l'augmentation devient rapide dans les dernières années.

Le chiffre de l'annuité payée au fonds d'amortissement étant le même chaque année, pendant toute la durée de l'emprunt, et le montant perçu pour frais d'administration, ainsi que le taux de l'intérêt sur la balance qui reste due ne variant pas, il en résulte que les paiements semestriels, destinés à éteindre la dette, diminuent proportionnellement à la réduction du capital. Par suite, le montant de l'annuité, porté au crédit du fonds d'amortissement, augmente d'autant chaque année, et produit, par capitalisation, une somme d'intérêt qui augmente aussi progressivement. Ainsi, comme exemple, prenons un emprunt de $100 au taux de $4 25 d'intérêt, amorti en 50 ans, au moyen d'une annuité de $5 45. La première année, la portion de cette annuité affectée à l'intérêt (on suppose le calcul fait à la fin de chaque semestre), est de $4 24 37, et celle affectée à l'amortissement est de $0 59 75. Mais passons à la dixième année, au commencement de laquelle il ne reste plus dû, sur le capital, que $93 60. L'intérêt de cette année n'est plus que de $3 96, et l'amortissement s'est élevé de $0 59 75 à $0 87 13. Dans la quarantième année, au commencement de laquelle il restait dû $42 18, l'intérêt payé est de $1 76 et l'amortissement est de $3 08. Enfin dans la cinquantième année, au commencement de laquelle il restait dû $4 69, la somme payée pour intérêt n'est

plus que de 15 cents, tandis que le capital amorti, dans cette année, est de $4 69.

Ces chiffres puisés aux meilleures sources sont, nous en sommes persuadés, la meilleure réponse qu'on puisse faire aux calculs vagues et erronés de certains journaux de la Province. Un journal du Bas Canada a cru devoir avertir les *habitants* du piége qu'on leur tendait. " Avec ce système de crédit foncier, leur dit-il, vous aurez à payer 400 p. cent d'intérêt pour cinquante ans, c'est-à-dire que durant cette période vous rembourserez quatre fois à l'institution le capital que vous aurez emprunté."

Pour démontrer l'absurdité de ces calculs, et faire voir combien ce journaliste est peu au fait de la question nous soumettrons à nos lecteurs le tableau comparatif suivant :

Un individu emprunte au crédit foncier une somme de $10,000, remboursable en 20 ans—Au taux d'intérêt de 4½ par cent, l'annuité est de $807.23—Quel est le montant de la somme versée dans l'espace des 20 années pour opérer la libération ?—Elle est de $16,144.75—De quelle somme il faut défalquer en réalité celle produite au profit de l'emprunteur par le capital dont il a joui. Supposons, au contraire, que le même individu s'adresse à un capitaliste ordinaire qui lui prête à 5 pour cent—quelle somme sera-t-il obligé de débourser en capital et intérêts pour obtenir sa quittance ? 20,000 dollars.

Choisit-on le terme de 50 ans ? Au crédit foncier l'annuité de $544.12, (aux taux de 4½) éteint la dette moyennant un déboursé total de $27,206—Combien, au contraire, eût coûté un prêt ordinaire ? $35,000.

Il n'est pas un seul de nos lecteurs qui ne soit convaincu des avantages que ce système offre à l'emprunteur. Le taux de l'intérêt annuel ne peut être fixé avant que la banque soit établie sur des bases solides. Il faudra aussi que la question soit discutée en parlement dans tous ses détails, surtout la garantie de la province et le plan d'organisation avant de songer à fixer le taux de l'intérêt. Il est probable toutefois que six par cent sera le taux maximum.

Nous sommes portés à croire que le percentage pour frais d'administration, mentionné dans le programme de la convention, suffira difficilement à couvrir les dépenses de la banque pendant les dix premières années. Ce percentage est très-faible et la banque devra se procurer des capitaux considérables pour payer ses employés. Les dépenses générales de ces institutions sont très-considérables. Josseau dit, en parlant des frais d'administration :

" Les Sociétés de crédit foncier ne peuvent fonctionner sans avoir à " payer des frais. L'importance de ces frais est subordonnée à l'étendue " de la conscription dans laquelle l'établissement opère, et au mouvement " de ses affaires. Il est alloué 60 cents pour $100 au crédit foncier de " France, et 50 cents pour $100 aux sociétés de Nevers et Marseille."

Sur le continent Européen les emprunts sont contractés à 20 ou 50 ans ; cependant en Pologne où l'intérêt est fixé à 4 par cent, et le fonds d'amortissement à deux pour cent, le capital est remboursable dans 28 ans. Dans le Duché de Posen le fonds d'amortissement ne porte que 1 par cent d'amortissement qui s'ajoute à 4 par cent intérêt de la somme prêtée ; le

capital étant remboursable dans 41 ans. En France et dans plusieurs autres pays les emprunts sont contractés à 20 ou 50 ans.

Nous terminerons ce chapitre avec les observations suivantes que M. Boussingault, une des meilleures autorités dans les questions agricoles, faisait en 1852 devant le conseil d'Etat en France :

" En général, quand on parle des revenus de l'agriculture, on confond deux choses qu'il est essentiel de distinguer : le revenu du fonds et le profit de l'industrie du cultivateur. Je suis bien d'avis qu'en empruntant à 6 ou 8 pour 100 pour acquérir une terre qui ne rapportera peut-être que 2½, on fait une très mauvaise spéculation, c'est même à ce genre d'opération que j'attribue la principale cause de la déplorable situation dans laquelle sont placés un trop grand nombre d'habitants des campagnes. Mais il en serait autrement, si le cultivateur empruntait uniquement pour accroitre son matériel d'exploitation, pour améliorer ses cultures ; dans ce cas, il pourrait sans inconvénient, emprunter à un taux aussi élevé que s'il s'agissait d'une autre industrie. On répéte sans cesse : comment veut-on que l'agriculture prospère, quand elle ne trouve des fonds qu'en payant un intérêt de 6 à 8 pour cent, alors qu'il est notoire que les revenus du sol atteignent rarement 3 pour 100 ? C'est ici qu'il convient d'appliquer la distinction que nous avons établie. Il y a d'abord le capital engagé dans l'achat de la terre, et celui-là il est naturel qu'il rapporte peu : la modicité du revenu est expliquée par la solidité du placement. Vient ensuite la portion du capital engagé dans l'exploitation proprement dite ; cette partie, il faut bien qu'elle produise à peu-près autant que l'argent placé dans les autres industries ; autrement il n'y aurait pas de raison pour exercer l'industrie agricole. Ce capital d'exploitation étant dans beaucoup de cas minime relativement au capital d'achat, il arrive que les propriétaires cultivant eux-mêmes des terres d'un prix élevé, n'en retirent pas un revenu sensiblement plus fort que lorsqu'ils les afferment. Il ne résulte pas de là que le capital d'exploitation ne donne pas un produit raisonnable. Aussi en admettant qu'une terre de 500,000 fr. exige pour son exploitation une mise de fonds de 50,000 fr. on pourra en l'affermant obtenir une rente de 15,000 fr ; en l'exploitant, on en retirera peut-être 19,000 fr. Dans le premier cas l'intérêt sera de 3 pour 100, dans le second cas, 3, 4-10 pour 100. La différence est bien faible, cependant il n'en résulte pas moins que le capital du fermier rapporte 8 pour 100. La spéculation agricole qui n'a pas pour objet l'acquisition de la terre, mais bien son exploitation, peut donc, selon nous, emprunter et emprunte en effet aux mêmes conditions que la plupart des autres industries. Et si, comme on le prétend, on trouve un système financier qui donne à la propriété foncière la facilité de se procurer des capitaux à bon marché, remboursables à longs termes, les profits de l'agriculture augmenteraient naturellement, et, avec les profits, le progrès."

On peut tirer de ce passage remarquable deux conclusions importantes : La première c'est que les améliorations agricoles peuvent devenir la base du crédit foncier qui tournera nécessairement à l'avantage des cultivateurs, bien que le taux de l'intérêt puisse être aussi élevé que dans les transactions commerciales.

La seconde est que si le " Crédit Foncier" ou autrement le crédit du

propriétaire est employé non plus à payer le prix d'achat du sol mais à réaliser des *améliorations foncières*, le propriétaire se trouvera à même de payer un plus haut intérêt sur le capital ainsi employé que sur celui qu'il a placé sur ses propriétés. En un mot, dans la position mal assise où se trouvent les propriétaires qui agissent isolément et qui doivent encore une partie du prix d'achat de leurs terres, il devient nécessaire de rendre au sol le crédit solide dont la procédure et les vices de notre organisation l'ont privé jusqu'à ce jour.

CHAPITRE 7.

Doit-on accorder à la banque des Privilèges extraordinaires pour faire rendre ses créances ? Une réforme du *système hypothécaire* est-elle urgente pour permettre à la banque de découvrir aisément, promptement et économiquement les hypothèques qui n'ont pas été purgées ?

La garantie de l'Etat est une condition *sine qua non* de la formation des sociétés de Crédit Foncier. Dans un chapitre précédent nous avons démontré l'exactitude de cette assertion. Les législateurs peuvent ne pas être d'accord sur l'opportunité de donner cette garantie aux actions émises par la société, mais il est impossible de contester la nécessité d'une loi donnant à la banque de Crédit Foncier le cachet d'une institution publique et corrigeant par là les vices du système hypothécaire dans tous les Etats où on établira une banque de cette espèce. Une des conditions qu'on ne doit point perdre de vue est de donner à la société les moyens de découvrir promptement, aisément et économiquement, l'existence d'hypothèques qui n'ont pas encore été purgées. Pour atteindre ce but en Canada il faudrait organiser le système d'enregistrement des titres de telle sorte que la société pût toujours s'assurer que l'hypothèque donnée par l'emprunteur est une première hypothèque.

Dans le Bas-Canada quelques changements dans la législation suffiraient pour perfectionner ce système. Le projet d'établir une banque de Crédit Foncier s'appliquant exclusivement à cette section de la province, nous ne parlerons pas du système hypothécaire dans la partie occidentale du pays. Un économiste célèbre nous donne un état de la question en France en 1852.

M. Chegaray, dans son rapport à l'Assemblée Législative, s'exprime ainsi :

" En Juillet, 1839, notre honorable collègue Mr. Wolowski soumettait à l'académie des sciences morales et politiques un mémoire étendu où faisant pour la première fois connaître le mécanisme des associations de Crédit Foncier établies en Allemagne depuis le dix-huitième siècle, il proposait d'introduire dans notre pays de semblables institutions, en subordonnant toutefois leur établissement à la réforme de la législation hypothécaire. Mr. Rossi, chargé de rendre compte à l'académie de ce travail remarquable, prêtait à l'innovation proposée toute l'autorité de son esprit si élevé, si pratique et si pénétrant."

Josseau dit en parlant des privilèges accordés à la " Banque du Crédit Foncier de France " :

" Premièrement.—*Le séquestre* qui n'atteint que le revenu, non pour le diminuer, mais pour en assurer la perception au Crédit Foncier jusqu'à concurrence de sa créance."

Secondement.—" *La procédure spéciale d'expropriation*, dont les frais sont réduits (ce qui est un avantage pour la propriété), mais dont les délais et les formalités, quoique abrégés, offrent à l'emprunteur des garanties suffisantes et le temps nécessaire pour se procurer des fonds, s'il n'est pas dénué de tout crédit, et si dès lors il n'est pas préférable pour lui-même que son bien le libère en passant dans d'autres mains. D'ailleurs en fait, l'existence de ces privilèges n'est-elle pas à peu près nominale ? Le Crédit Foncier, par ces statuts qui l'obligent à ne prêter que sur la première moitié ou le premier tiers de l'immeuble, qu'autant que celui-ci produit un revenu au moins égal à l'annuité, par le soin qu'il prend d'examiner la situation personnelle de l'emprunteur, se met dans le cas de n'avoir jamais à recourir à des mesures extrêmes."

" En outre, ainsi que je l'avais prédit au début, le seul fait de la possession de ces privilèges a produit chez nous comme en Allemagne, l'excellent effet de donner plus d'exactitude aux emprunteurs sur hypothèque, et à l'heure qu'il est n'est-il pas admirable qu'après avoir prêté plus de 180 millions, le Crédit Foncier se soit à peine trouvé une fois dans la nécessité de mettre en pratique sa procédure spéciale d'expropriation ? "

Les bons de la société donnent la même garantie sur hypothèque que le *contrat de prêt*, mais elles ne fournissent aucune hypothèque spéciale sur des propriétés particulières. Ces bons sont garantis par toutes les propriétés hypothéquées au nom de la société de Crédit Foncier *solidairement*. En un mot, elles substituent un nantissement collectif à la garantie individuelle.

On ne saurait donner de meilleures sûretés qu'une première hypothèque dont la priorité est assurée par le privilège de la *purge* des hypothèques. Le décret impérial explique ainsi le privilège du séquestre et les droits sur le revenu :

Art. 29. " En cas de retard du débiteur, la société peut, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête par le président du tribunal civil de première instance, et quinze jours après une mise en demeure, se mettre en possession des immeubles hypothéqués aux frais et risques du débiteur en retard.

Art. 30. Pendant la durée du *séquestre*, la société perçoit (nonobstant toute opposition ou saisie) le montant des revenus ou récoltes et l'applique par privilège à l'acquittement des termes échus d'annuités et des frais."

Ce privilège prend rang immédiatement après ceux qui sont attachés aux frais faits pour la conservation de la chose, aux frais de labour et de semences et aux droits du trésor pour le recouvrement de l'impôt.

Le droit d'expropriation a cours dans tous les cas de négligence de la part du débiteur à remplir ses engagements. Cette règle est formulée dans le 32ème. article du même décret.

Art. 32. " Dans le même cas de non-paiement d'une annuité, et toutes les fois que, par suite de la détérioration de l'immeuble, ou pour toute autre

cause indiquée dans les statuts, le capital intégral est devenu exigible, la vente de l'immeuble peut être poursuivie. S'il y a contestation, il est statué par le tribunal de la situation des biens comme en matière sommaire. Le jugement n'est pas susceptible d'appel."

Lorsque le débiteur n'exécute pas ses engagements vis-à-vis de la société, celle-ci a trois moyens d'arriver au paiement de ce qui lui est dû :

Elle peut—1o. " Le poursuivre directement par action personnelle en paiement de ce qui lui est dû, ou indirectement par voie de saisie-arrêt formée entre les mains de ses débiteurs, (art. 12.) (1).

2o. Mettre en séquestre les immeubles hypothéqués, (art. 29).

3o. Les faire vendre par expropriation."

Aucune limite n'est apportée au choix que la société a le droit de faire entre ces trois modes de poursuite. En ce qui concerne la poursuite d'expropriation, l'article 32 du décret spécifie particulièrement deux cas dans lesquels elle peut avoir lieu.

Ces deux cas sont :

1o. " Le non-paiement d'une annuité.

2o. L'exigibilité de la dette survenue par suite de la détérioration de l'immeuble ou pour toute autre cause indiquée dans les statuts."

Lorsque le débiteur est en retard dans le paiement de ses annuités, il est possible que l'action personnelle ou même le séquestre paraissent inefficaces ou désavantageux. La seule ressource qui reste alors à la société pour rentrer dans ses avances, c'est de réaliser le gage immobilier qui lui a été consenti.

Dans les statuts qui règlent les transactions du " crédit foncier en France" nous trouvons les mesures suivantes :

Art. 74. " Le défaut de paiement d'un semestre rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure.

Art. 76. L'emprunteur est tenu de dénoncer à la compagnie dans le délai d'un mois :

1o. Les détériorations subies par sa propriété ;

2o. Les aliénations partielles, ou totales qu'il peut avoir faites ;

3o. Et toute atteinte portée à la possession ou à la propriété qui peut intéresser les droits de la compagnie."

Si les faits ci-dessus sont de nature à compromettre les intérêts de la compagnie, elle peut, conformément à l'art. 52 du décret du 28 février 1852, exiger son remboursement intégral.

Art. 77. " La dette deviendrait également exigible en cas de dissimulation par l'emprunteur des causes d'hypothèque légale qui peuvent grever, de son chef, les biens donnés en garantie.

Art. 80. Il en serait de même dans le cas de sinistre, sauf la faculté laissée au débiteur de reconstruire dans le délai d'un an."

Il peut y avoir contestation entre la société et l'emprunteur, sur la question de savoir si ce dernier a ou n'a pas exécuté ses engagements, sur l'importance de la détérioration, sur l'interprétation des statuts, en un mot sur les faits qui rendent la dette intégralement exigible. Dans ce cas l'art. 32 décide qu'il est statué par le tribunal de la situation des biens, devant lequel la vente doit être poursuivie. La cause est instruite et jugée

comme en matière sommaire et le jugement n'est pas susceptible d'appel. Cette disposition est motivée sur la nécessité d'éviter à la société, qui est astreinte au paiement exact des intérêts, les lenteurs d'un procès que ne manquerait pas de lui susciter le débiteur et qu'il prolongerait à l'infini pour retarder l'expropriation.

Dans le rapport annuel de la société de " crédit foncier en France" soumis à une assemblée des actionnaires le 29 avril, 1862, il est fait allusion, dans les termes suivants, au système hypothécaire suivi alors dans ce pays :—" Sans nous départir jamais des règles d'une stricte prudence, nous réduisons les formalités et les vérifications à ce qu'exige impérieusement la bonne conduite des affaires, à ce que commande l'état si imparfait encore de la législation hypothécaire." Avec quelques mesures préventives et certaines améliorations on pourrait rendre *presque parfait* le système hypothécaire dans le Bas Canada. L'expérience que les agriculteurs ont des institutions de crédit foncier, prouve clairement que la loi française avec laquelle la nôtre offre plus d'un trait de ressemblance, peut toujours remplir le but qu'on se propose, savoir : " Mettre à même l'institution de crédit foncier de découvrir aisément, promptement et économiquement, l'existence d'hypothèques antérieures à celles que peut fournir celui qui emprunte à la société."

CHAPITRE 8.

Revue générale du fonctionnement du système en Europe.

Nous avons déjà dit que la première société de Crédit Foncier fut organisée en Silésie, province du S. O. de la Prusse après la guerre de sept ans, alors que les cultivateurs étaient tellement chargés de dettes qu'il leur était impossible de faire honneur à leurs obligations pécuniaires. Frédéric le Grand accueillit et sanctionna un projet mis en avant par un marchand du nom de Buhring qui demandait l'organisation d'une société basée sur le principe de " Crédit Foncier." Il offrait de réaliser son plan par une convention de tous les propriétaires fonciers de la Silésie. Dès que cette société fut organisée les capitalistes cessèrent d'avoir des inquiétudes sur la position financière de tel et tel individu. Ils prêtèrent leur argent à la société qui leur garantissait le paiement régulier d'un certain intérêt et le remboursement du capital dans un certain nombre d'années.

L'incertitude inhérente au degré de *solvabilité individuelle* disparut immédiatement pour faire place à un crédit presque illimité.

Telle est l'origine des lettres de gage, en Allemand *pfandbriefe*.

Ce système a heureusement fonctionné depuis cette époque.

D'autres sociétés furent fondées en Europe en 1777, 1781, 1782, 1787, 1788, 1791, 1803, 1811, 1818, 1822, 1825, 1826, 1827, 1832, 1841, 1842, 1844 et 1852, souvent à des époques où le malheur et la guerre opprimaient les populations.

Dans un chapitre précédent nous avons indiqué quelques unes des principales institutions de Crédit Foncier en Europe ; à cette liste nous ajouterons les suivantes :

1°. La banque hypothécaire de Bavière, qui réunit aux prêts sur hypothèque des opérations d'escompte et d'assurance.

2°. L'établissement de rente (Renten Anstalt), de Hesse Darmstadt faisant des prêts hypothécaires.

3°. La caisse de crédit du Duché de Nassau.

4°. Les banques communales de Wurtemberg.

5°. Les banques hypothécaires de Berne et de Bâle-Campagne.

6°. La caisse des propriétaires et la caisse hypothécaire de Belgique.

Enfin les institutions fondées et dirigées par l'Etat sont celles :

1°. De Hesse-Cassel. La caisse de crédit territorial (Landes Credit Casse) a été instituée principalement dans le but d'aider au rachat des dimes, servitudes et autres redevances féodales ; elle fait aussi des prêts hypothécaires même à la petite propriété.

2°. L'institution du crédit territorial de Hanovre ;

3°. Différentes caisses fondées en Westphalie, dans le but de faciliter le rachat des charges foncières.

4°. Une caisse instituée dans le duché de Bade avec un but analogue ;

5°. La caisse de crédit fondée en 1786, pour le Danemark ;

6°. La banque d'emprunt de l'Empire de Russie.

7°. En 1850, les chambres ont adopté, en Belgique, le projet d'une banque foncière ; elles ont décidé la fondation d'une caisse centrale, unique, régie par l'Etat. Tout l'agencement de cette grande machine financière se trouve confié à une administration distincte, mais régie par l'Etat lui-même.

L'institution moderne la plus importante dans ce genre, est certainement la " Société de Crédit Foncier de France." Cette société est encore à ses débuts et déjà son histoire est marquée par des faits importants. D'après M. Josseau, (dans son dernier ouvrage publié en 1860) cette histoire peut se diviser en trois époques distinctes :

1°. Le décret du 28 mars, 1852.

2°. Le décret du 10 Décembre, 1852.

3°. Le décret du 6 juillet, 1854.

Le premier décret permettait l'organisation de l'institution.

Le second décret donne à la banque foncière le titre de " Crédit Foncier de France," étend son privilége à tous les départements non compris dans les circonscriptions des sociétés de Nevers et de Marseille, l'autorise à s'incorporer ces sociétés elles-mêmes, approuve l'élévation de son capital social à 60 millions et lui accorde une subvention de 10 millions payable au fur et à mesure des prêts effectués.

Le troisième décret, celui de 1854, a inauguré, dit M. Josseau, une période de renaissance dans les transactions du " Crédit Foncier de France." Ce décret a doté l'institution d'une organisation analogue à celle de la Banque de France. L'Empereur a nommé un gouverneur et deux sous-directeurs de l'institution, ces fonctionnaires ont pour mission d'exercer *la surveillance de l'état* dont nous avons parlé précédemment.

On peut se faire une idée du développement extraordinaire de cette institution par l'état suivant dressé en 1860 :

On n'avait prêté en numéraire que 12½ millions en 1855, que 8½ millions en 1856. Dans le premier semestre de 1857, le chiffre des prêts était même descendu à 2 millions. Dans le second semestre de cette même année au contraire, on fit pour 6 millions de prêts *en obligations*, et en 1858 le montant des prêts ainsi effectués s'éleva à 30 *millions* !

Le mouvement général de la caisse s'accrut dans les proportions suivantes :—

1857..................................	francs	73,254,953
1858..................................	"	241,853,504
1859..................................	"	1,200,000,000

Le dernier compte-rendu du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France, mérite une considération sérieuse. Pendant l'année 1861, la société avait à recouvrer pour semestres d'annuités échues :

	Francs.	c.
	11,331,510	02
Elle avait reçu au 31 décembre..................	10,853,850	02
Restait à recouvrer..............................	477,660	00

Cette somme de 477,660f. par suite de divers paiements, se trouvait réduite le 29 avril, 1862, à 127,130f., c'est-à-dire à environ 1 par cent du total des annuités échues.

Dans les Prêts Communaux, autre branche des opérations de la société, nous trouvons les résultats suivants :

La société avait à recouvrer pendant le cours de 1861, 652,015f. Cette somme était *intégralement payée au* 31 *décembre*, 1860. Le semestre échéant le 31 janvier 1862 s'élevait à 1,003,356f. 23c., et se trouva à la date du compte-rendu acquitté tout entier.

Est-il possible, en face de pareils résultats, de douter un instant que ce système, tel qu'il est organisé en France, ne soit établi sur des bases solides et soumis à la direction la plus habile ?

Les meilleurs auteurs s'accordent à reconnaître la prospérité de toutes les institutions établies et fonctionnant activement en Europe, et sur lesquelles la " Banque de Crédit Foncier en France " a été modelée. Le rapport que M. Royer adressait au gouvernement Français, après avoir visité toutes les institutions de ce genre en Europe, ne laisse aucun doute à cet égard.

CHAPITRE 9.

Le projet d'une Banque de Crédit Foncier est-il applicable en Bas-Canada, doit-on l'appliquer et sur quels principes ?

CONCLUSION.

Nous ne saurions user de trop de réserve en abordant cette partie importante de notre sujet. On a tant écrit, dans la presse, *pour et contre* les

institutions de Crédit Foncier, qu'en face de cette multitude d'opinions contradictoires nous renonçons à formuler le principe sur lequel cette institution devrait être établie en Canada. Les opinions des économistes Européens les plus célèbres que nous avons citées dans les chapitres précédents, et les détails du fonctionnement des banques de Crédit Foncier en France jusqu'en 1862, prouvent suffisamment combien une institution de ce genre serait avantageuse à notre pays. Il est évident que la question de la garantie provinciale mise en avant par la convention de St. Hyacinthe a été la cause principale de l'opposition qui s'est manifestée et des inconvénients qu'on trouve à l'établissement du système en Canada. Vingt millions de piastres ajoutés à la dette de la province, et, comme conséquence inévitable, une demande de vingt autres millions pour le Haut-Canada, forment un item un peu lourd.

Sans partager les craintes de ceux qui s'opposent au projet relativement aux risques de la province dans cette entreprise, nous croyons que la convention de St. Hyacinthe a trop demandé au début.

Une demande beaucoup moindre eût été plus conforme aux saines traditions de l'économie politique. Une panique générale s'est déjà répandue dans la province à la seule idée d'une garantie de vingt millions venant tout d'un coup accroître notre dette, et il serait peut-être à propos de réduire cette demande. Avant tout, les hommes politiques de tous les partis devront se mêler au mouvement dans toutes ses phases.

Il s'agit purement d'une question d'économie politique qu'il faut envisager de sang-froid, sans préjugés *ni pour ni contre.* Les membres du parlement examineront le projet, nous en sommes persuadés, sans partialité et sans prévention. En agissant ainsi ils arriveront nécessairement à découvrir si le système est applicable dans la situation actuelle du Bas-Canada, et comment il doit être appliqué.

C'est en 1852, qu'on s'est occupé sérieusement, pour la première fois, de la question du Crédit Foncier. M. A. E. Kierzkowski, de St. Charles, alors un des directeurs de la société d'agriculture du Bas-Canada, et actuellement membre pour le comté de Verchères, publia une brochure sous le titre de "La question de la tenure seigneuriale dans le Bas-Canada, réduite à une question de Crédit Foncier."

Nous lisons dans la préface de cette intéressante brochure :

" La cause du progrès agricole est compromise par un obstacle qui,
" tant qu'il existera, paralysera presqu'entièrement les efforts des sociétés
" d'agriculture."

" Nous voulons parler de l'absence de capitaux mis à la disposition des
" cultivateurs. *L'assolement* ou *rotation* des récoltes, l'emploi des engrais,
" le drainage ou assèchement, les prairies artificielles, etc., etc., et autres
" améliorations des plus importantes resteront à l'état de théories presque
" inapplicables pour les cultivateurs du Bas Canada, tant qu'ils n'auront pas
" les capitaux nécessaires."

L'auteur de cette brochure avait alors pour objet de remplacer la tenure seigneuriale par une institution de crédit foncier, et il déclarait, " que
" l'agriculture recevrait une vigoureuse impulsion de l'établissement de ces
" institutions qui ne peuvent naître dans ce pays que de la question de la
" tenure seigneuriale."

M. Kierzkowski proposait de former une société de censitaires, et de convertir la redevance due aux seigneurs en un montant emprunté d'une société de crédit foncier et remboursable à longue date. Il ajoutait : " Le plan dont nous n'avons fait que donner une idée est l'application fidèle des principes reconnus en Allemagne et en Pologne adaptés, avec des améliorations, à l'organisation sociale du Canada, et nous sommes convaincus que cette institution y produirait des résultats encore plus avantageux que dans les pays sus-mentionnés." Et plus loin il disait : " Le système a été dernièrement établi en France et en Belgique ; de la manière dont on l'accueillera en Canada dépendent la renaissance ou la ruine du crédit public et particulier. .... L'établissement du crédit foncier, dans le but principal d'une commutation des redevances seigneuriales, donnerait en même temps aux cultivateurs du Bas-Canada les moyens d'améliorer leurs terres qui s'épuisent de plus en plus par une culture imparfaite."

Ces paroles sont aussi vraies en 1863 qu'en 1852. Le sol du Canada n'est certainement pas en voie d'amélioration. Nos *habitants* souffrent de plus en plus du manque de capitaux, et nous sommes sûrs qu'ils accueilleraient avec enthousiasme l'établissement d'une société de crédit foncier qui donnerait en premier lieu le coup de mort à l'**USURE** et aux **EXACTIONS** de tout genre qui se pratiquent aujourd'hui.

L'établissement d'une banque à un capital de $400,000 souscrit par les actionnaires serait un commencement suffisant, et alors, bien certainement, le gouvernement ne refuserait pas sa garantie. La société conduisant ses opérations avec prudence, il est très-probable qu'on ne ferait point de prêts hasardés. Le capital étant très-limité la société agirait en petit mais à coup sûr, et ne manquerait pas d'accroître progressivement son cercle d'action.

La discussion en parlement fera connaître plus au long les détails de l'établissement du crédit foncier en Canada. Mais ne craignons pas d'affirmer dès à présent que ce projet est très réalisable, et nous espérons qu'on l'examinera comme son importance le mérite.

En terminant, nous réclamons l'indulgence du lecteur pour les imperfections qu'il rencontrera nécessairement dans ce simple essai. Si nous avons pu lui donner des idées justes et précises sur la question du **CRÉDIT FONCIER** notre but sera complètement atteint.

TABLES D'AMORTISSEMENT DU CREDIT FONCIER DE FRANCE."

Table 1.—Remboursement d'un Capital de $100 pour des prêts de 20 à 50 ans de durée.

Intérêts à 4½ p. cent par année.

Durée du prêt.	Amortissement annuel.	Total de l'annuité.	Versements semestriels.	
			Nombre.	Montant.
Années.	$ c m.	$ c. m.		$ c. m.
20	3.22, 2374	8.07, 2374	40	4.03, 6187
21	2.99, 6114	7.84, 6114	42	3.92, 3057
22	2.79, 1676	7.64, 1676	44	3.82, 0838
23	2.60, 6206	7.45, 6206	46	3.72, 8103
24	2.43, 7322	7.28, 7322	48	3.64, 3661
25	2.28, 3028	7.13, 3028	50	3.56, 6514
26	2.14, 1628	6.99, 1628	52	3.49, 5814
27	2.01, 1682	6.86, 1682	54	3.43, 0841
28	1.89, 1956	6.74, 1956	56	3.37, 0978
29	1.78, 1382	6.63, 1382	58	3.31, 5691
30	1.67, 9036	6.52, 9036	60	3.26, 4518
31	1 58, 4116	6.43, 4116	62	3.21, 7058
32	1.49, 5916	6.34, 5916	64	3.17, 2958
33	1.41, 3816	6.26, 3816	66	3.13, 1908
34	1.33, 7270	6.18, 7270	68	3.09, 3635
35	1.26, 5796	6.11, 5796	70	3.05, 7898
36	1.19, 8960	6.04, 8960	72	3.02, 4480
37	1.13, 6382	5.98, 6382	74	2.99, 3191
38	1.07, 7716	5.92, 7716	76	2.96, 3858
39	1.02, 2652	5.87, 2652	78	2.93, 6326
40	0.97, 0916	5.82, 0916	80	2.91, 0458
41	0.92, 2254	5.77, 2254	82	2.88, 6127
42	0.87, 6440	5.72, 6440	84	2.86, 3220
43	0.83, 3270	5.68, 3270	86	2.84, 1635
44	0.79, 2554	5.64, 2554	88	2.82, 1277
45	0.75, 4124	5.60, 4124	90	2.80, 2062
46	0.71, 7820	5.56, 7820	92	2.78, 3910
47	0.68, 3504	5.53, 3504	94	2.76, 6752
48	0.65, 1044	5.50, 1044	96	2.75, 0522
49	0.62, 0320	5.47, 0320	98	2.73, 5160
50	0.59, 1220	5.44, 1220	100	2.72, 0610

Intérêt à 3.70 par cent.

Durée du prêt.	Amortissement annuel.	Total de l'annuité.	Versements semestriels.	
			Nombre.	Montant.
	$ c. m.	$ c. m.		$ c. m.
50 ans.	0.70, 4332	5.00, 0000	100	2.50, 0000

TABLES D'AMORTISSEMENT.

Table 2.---Anticipation totale sur un prêt de 100 Dollars.

Intérêts à 4½ p. 100 pour 50 ans de durée.

Années écoulées.	Années restant à courir.	Produit de l'Amortissement. A raison de $0.59, 1220 annuel.	Produit de l'Amortissement. Intérêts afférents à 4½ p. 0/0.	Produit de l'Amortissement. Total remboursé par l'emprunteur.	Restant dû après chaque versement annuel.	Indemnité 3 p. 0/0 allouée à la société sur la somme anticipée.	Total à payer pour anticipation.
		$ c. m.	$ c. m.	$ c. m.	$ c. m.	$ c. m.	$ c. m.
1	49	0.59, 1220	0.00, 6282	0.59, 7502	99.40, 2498	2.98, 2075	102.38, 4573
2	48	1.18, 2240	0.03, 8227	1 22, 0667	98.77, 9333	2.96, 3380	101.74, 2713
3	47	1.77, 3660	0.09, 6938	1.87, 0598	98.12, 9402	2.94, 3882	101.07, 3284
4	46	2.36, 4880	0 18, 3565	2.54, 8445	97.45, 1555	2.92, 3547	100 37, 5102
5	45	2.95, 6100	0.29, 9306	3.25, 5406	96.74, 4594	2.90, 2338	99.64, 6932
6,	44	3.54, 7320	0.44, 5412	3.99, 2732	96.00, 7268	2.88, 0219	98.88, 7487
7	43	4.13, 8540	0.62, 3188	4.76, 1728	95.23, 8272	2.85, 7148	98.09, 5420
8	42	4.72, 9760	0.83, 3994	5.56, 3754	94.43, 6246	2.83, 3087	97.26, 9333
9	41	5.32, 0980	1.07, 9248	6.40, 0228	93.59, 9722	2.80, 7992	96.40, 7714
10	40	5.91, 2200	1.36, 0429	7.27, 2629	92 72, 7371	2.78, 1821	95.50, 9192
11	39	6 50, 3420	1.67, 9081	8.18, 2501	91.81, 7499	2.75, 4525	94.57, 2024
12	38	7.09, 4640	2.03, 6814	9.13, 1454	90.86, 8546	2.72, 6056	93.59, 4602
13	37	7.68, 5860	2.43, 5306	10.12, 1166	89 87, 8834	2.69, 6365	92.57, 5199
14	36	8.27, 7080	2.87, 6308	11.15, 3388	88.84, 6612	2.66, 5398	91.51, 2010
15	35	8.86, 8300	3.36, 1646	12.22, 9946	87.77, 0054	2.63, 3102	90.40, 3156
16	34	9.45, 9520	3.89, 3223	13.35, 2743	86.64, 7257	2 59, 9418	89.24, 6675
17	33	10.05, 0740	4.47, 3026	14.52, 3766	85.47, 6234	2.56, 4287	88 04, 0521
18	32	10.64, 1960	5.10, 3126	15.74, 5086	84.25, 4914	2.52, 7647	86.78, 2561
19	31	11.23, 3180	5.78, 5684	17.01, 8864	82.98, 1136	2.48, 9434	85.47, 0570
20	30	11.82, 4400	6.52, 2952	18.34, 7352	81.65, 2648	2.44, 9579	84.10, 2227

21	29	12.41, 5620	7.31, 7282	19.73, 2901	80.26, 7099	2.40, 8013	82.67, 5112
22	28	13.00, 6840	8.17, 1121	21.17, 7961	78.82, 2039	2.36, 4661	81.18, 6700
23	27	13.59, 8060	9.08, 7030	22.68, 5090	77.31, 4910	2.31, 9447	79.63, 4357
24	26	14.18, 9280	10.06, 7672	24.25, 6952	75.74, 3048	2.27, 2291	78.01, 5339
25	25	14.78, 0500	11.11, 5827	25.89, 6327	74.10, 3673	2.22, 3110	76.32, 6783
26	24	15.37, 1720	12.23, 4397	27.60, 6117	72.39, 3883	2.17, 1816	74.56, 5699
27	23	15.96, 2940	13.42, 6405	29.38, 9345	70.61, 0655	2.11, 8320	72.72, 8975
28	22	16.55, 4160	14.69, 5005	31.24, 9165	68.75, 0835	2.06, 2525	70.81, 3360
29	21	17.14, 5380	16.04, 3487	33.18, 8867	66.81, 1133	2.00, 4334	68.81, 5467
30	20	17.73, 6600	17.47, 5282	35.21, 1882	64.78, 8118	1.94, 3644	66.73, 1762
31	19	18.32, 7820	18.99, 3969	37.32, 1789	62.67, 8211	1.88, 0346	64.55, 8557
32	18	18.91, 9040	20.60, 3280	39.52, 2320	60.47, 7680	1.81, 4330	62.29, 2010
33	17	19.51, 0260	22.30, 7108	41.81, 7368	58.18, 2632	1.74, 5479	59.92, 8111
34	16	20.10, 1480	24.10, 9511	44.21, 0991	55.78, 9009	1.67, 3670	57.46, 2679
35	15	20.69, 2700	26.01, 4723	46.70, 7423	53.29, 2577	1.59, 8777	54.89, 1354
36	14	21.28, 3920	28.02, 7162	49.31, 1082	50.68, 8918	1.52, 0668	52.20, 9586
37	13	21.87, 5140	30.15, 1431	52.02, 6571	47.97, 3429	1.43, 9203	49.41, 2632
38	12	22.46, 6360	32.39, 2336	54.85, 8696	45.14, 1304	1.35, 4239	46.49, 5543
39	11	22.05, 7580	34.75, 4884	57.81, 2464	42.18, 7536	1.26, 5626	43.45, 3162
40	10	23.64, 8800	37.24, 4301	60.89, 3101	39.10, 6899	1.17, 3207	40.28, 0106
41	9	24.24, 0020	39.86, 6036	64.10, 6056	35.89, 3944	1.07, 6818	36.97, 0762
42	8	24.83, 1240	42.62, 5773	67.45, 7013	32.54, 2987	0.97, 6289	33.51, 9276
43	7	25.42, 2460	45.52, 9439	70.95, 1899	29.04, 8101	0.87, 1443	29.91, 9544
44	6	26.01, 3680	48.58, 3216	74.59, 6896	25.40, 3104	0.76, 2093	26.16, 5197
45	5	26.60, 4900	51.79, 3551	78.39, 8451	21.60, 1549	0.64, 8046	22.24, 9595
46	4	27.19, 6120	55.16, 7169	82.36, 3289	17.63, 6711	0.52, 9101	18.16, 5812
47	3	27.78, 7340	58.71, 1083	86.49, 8423	13.50, 1577	0.40, 5047	13.90, 6624
48	2	28.37, 8560	62.43, 2607	90.81, 1167	9.18, 8833	0.27, 5665	9.46, 4498
49	1	28.96, 9780	66.33, 9370	95.30, 9150	4.69, 0850	0.14, 0725	4.83, 1575
50	0	29.56, 1000	70.43, 9000	100.00, 0000	* *	* *	* *

TABLES D'AMORTISSEMENT.

Table. 3.

Anticipations Partielles de $100,

Avec réduction proportionnelle de l'annuité, sur des prêts de 20 à 50 ans de durée.

Prêts à 4¼ d'intérêts.

Années restant à courir.	Somme à verser pour capital et indemnité 3 par 100.	Somme à retrancher de l'annuité primitive.	Années restant à courir.	Somme à verser pour capital et indemnité 3 par 100.	Somme à retrancher de l'annuité primitive.
		$ c. m.			$ c. m.
49	103.00	5.47, 0320	24	103.00	7.28, 7322
48		5.50, 1044	23		7.45, 6206
47		5.53, 3504	22		7.64, 1676
46		5.56, 7820	21		7.84, 6114
45		5.60, 4124	20		8.07, 2374
44		5.64, 2554	19	103.00	8.32, 3912
43		5.68, 3270	18		8.60, 4950
42		5.72, 6440	17		8.92, 0708
41		5.77, 2254	16		9.27, 7706
40		5.82, 0916	15		9.68, 4200
39	103.00	5.87, 2652	14		10.15, 0812
38		5.92, 7716	13		10.69, 1422
37		5 98, 6382	12		11.32, 4544
36		6 04, 8960	11		12.07, 5420
35		6.11, 5796	10		12.97, 9386
34		6.18, 7270	9	103.00	14.08, 7484
33		6 26, 3816	8		15.47, 6280
32		6.34, 5916	7		17.26, 6080
31		6.43, 4116	6		19.65, 7402
30		6.52, 9036	5		23.01, 1174
29	103.00	6.63, 1382	4		28.04, 9246
28		6.74, 1956	3		36.45, 5934
27		6.86, 1682	2		53.28, 4184
26		6.99, 1628	1		103.79, 8672
25		7.13, 3028	0		0.........

Desbarats et Derbishire, imprimeur.

